



**ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
ШЕСТОГО СОЗЫВА**

**ДЕПУТАТ
ПО ОБЩЕОБЛАСТНОМУ ИЗБИРАТЕЛЬНОМУ ОКРУГУ
ОТ РЕГИОНАЛЬНОГО ОТДЕЛЕНИЯ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ПАРТИИ
СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

КОВАЛЕНКО Валерия Анатольевна

Председателю
Законодательного собрания
Ленинградской области
С.М. Бебенину

Ленинградское областное собрание
Ленинградской области
Канцелярия

Уважаемый Сергей Михайлович!

7 АВГ 2020
№ 3939-1/20-22-0

На основании статьи 31 Устава Ленинградской области, вношу на рассмотрение Законодательного собрания Ленинградской области проект областного закона «О реставрации, капитальном ремонте и приспособлении для современного использования жилищного фонда исторических центров городов Ленинградской области»

Приложения:

1. Проект областного закона «О реставрации, капитальном ремонте и приспособлении для современного использования жилищного фонда исторических центров городов Ленинградской области» - на 52 л.
2. Пояснительная записка к проекту областного закона «О реставрации, капитальном ремонте и приспособлении для современного использования жилищного фонда исторических центров городов Ленинградской области» - на 2 л.
3. Предложения о разработке нормативных правовых актов, принятие которых необходимо для реализации областного закона «О реставрации, капитальном ремонте и приспособлении для современного использования жилищного фонда исторических центров городов Ленинградской области» - на 1 л.
4. Перечень областных законов и иных действующих на территории Ленинградской области нормативных правовых актов, отмены, изменения или дополнения которых потребует принятие областного закона «О внесении изменений «О реставрации, капитальном ремонте и приспособлении для современного использования жилищного фонда исторических центров городов Ленинградской области» - на 1 л.
5. Финансово-экономическое обоснование к проекту областного закона «О реставрации, капитальном ремонте и приспособлении для современного использования жилищного фонда исторических центров городов Ленинградской области» - на 1 л.
6. Справка о состоянии законодательства в данной сфере правового регулирования на 1 л.

Депутат
Законодательного собрания
Ленинградской области

В.А. Коваленко

Проект вносит
депутат
В.А. Коваленко

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ ОБЛАСТНОЙ ЗАКОН

О реставрации, капитальном ремонте и приспособлении для современного использования жилищного фонда исторических центров городов Ленинградской области

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Отношения, регулируемые настоящим Законом Ленинградской области

1. Настоящий Закон Ленинградской области (далее - настоящий Закон) регулирует отношения в сфере формирования и осуществления государственной политики Ленинградской области по организации и проведению реставрации, капитального ремонта и приспособления для современного использования многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия и расположенных в исторических центрах городов Ленинградской области, а также отношения, связанные с особенностями проведения капитального ремонта и иных работ в отношении исторических и иных зданий.

2. Для целей настоящего Закона:

под объектами культурного наследия понимаются объекты культурного наследия федерального значения и объекты культурного наследия регионального значения, включенные в установленном федеральным законом порядке в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или в перечень выявленных объектов культурного наследия;

под историческим центром городов Ленинградской области понимается территория в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся районах городов Ленинградской области и определенных законодательством Ленинградской области режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон;

под созданием условий для современного использования многоквартирных домов понимается создание благоприятных условий проживания в соответствии с современными требованиями, в том числе обеспечение парковками, санитарными узлами, видеонаблюдением,

охранной сигнализацией и системами безопасности.

Статья 2. Цели и задачи настоящего Закона

1. Целями настоящего Закона являются: качественное улучшение сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, расположенных в исторических центрах городов Ленинградской области;

проведение комплексного капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных в исторических центрах городов Ленинградской области;

реставрация и восстановление исторических интерьеров квартир, лестниц, входных групп в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия и историческими зданиями;

регенерация историко-градостроительной среды, благоустройство территории объектов культурного наследия;

расселение коммунальных квартир в многоквартирных домах, расположенных в исторических центрах городов Ленинградской области, улучшение жилищных условий граждан;

обновление среды жизнедеятельности и создание благоприятных условий проживания граждан в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия и историческими зданиями;

обеспечение возможностей использования нежилых помещений в многоквартирных домах, расположенных в исторических центрах городов Ленинградской области, для предоставления услуг временного проживания и иной хозяйственной деятельности без ущемления интересов собственников и нанимателей жилых помещений;

2. К задачам, направленным на достижение целей настоящего Закона, относятся:

установление требований к нормативным правовым актам и индивидуальным правовым актам, принимаемым во исполнение настоящего Закона, порядку их подготовки, утверждения и реализации;

уточнение и конкретизация полномочий органов государственной власти Ленинградской области в сфере отношений, регулируемых настоящим Законом;

определение круга субъектов отношений, регулируемых настоящим Законом, установление их прав и обязанностей;

регламентирование оснований, условий, последовательности и порядка осуществления проектов и мероприятий по реставрации, капитальному ремонту и приспособлению для современных условий жилищного фонда исторических центров городов Ленинградской области.

Статья 3. Настоящий Закон в системе законодательства Ленинградской области

1. Настоящий Закон в системе законодательства Ленинградской области составляет нормативную правовую основу регулирования отношений, предусмотренных пунктом 1 статьи 1 настоящего Закона.

2. Для целей настоящего Закона:

под законодательством понимается законодательство Российской Федерации и законодательство Ленинградской области;

под законодательством Российской Федерации понимаются федеральные законы; иные нормативные правовые акты, принимаемые федеральными органами государственной власти;

под законодательством Ленинградской области понимаются Устав Ленинградской области; законы Ленинградской области; иные нормативные правовые акты, принимаемые органами государственной власти Ленинградской области

Статья 4. Региональная целевая программа реставрации, капитального ремонта и приспособления для современного использования жилищного фонда исторических центров городов Ленинградской области

1. Для осуществления целенаправленной и эффективной государственной политики Ленинградской области в сфере отношений, предусмотренных статьей 1 настоящего Закона, формируется, утверждается и реализуется региональная целевая программа реставрации, капитального ремонта и приспособления для современного использования жилищного фонда исторических центров городов Ленинградской области (далее - Программа реставрации и капитального ремонта).

2. Программа реставрации и капитального ремонта является документом, предусматривающим комплекс мероприятий и проектов по реставрации и капитальному ремонту многоквартирных домов, расположенных в исторических центрах городов Ленинградской области, улучшению жилищных условий проживающих в них граждан, регенерации историко-градостроительной среды.

3. Порядок формирования, утверждения и реализации Программы реставрации и капитального ремонта устанавливается настоящим Законом и нормативными правовыми актами Правительства Ленинградской области.

Статья 5. Проект реставрации и капитального ремонта многоквартирного дома

1. В отношении многоквартирного дома, предложенного для включения в Программу реставрации и капитального ремонта, разрабатывается, согласуется и реализуется в порядке, установленном настоящим Законом, проект реставрации и капитального ремонта многоквартирного дома (далее - Проект реставрации и капитального ремонта).

2. Проект реставрации и капитального ремонта включает предусмотренную настоящим Законом совокупность документов и сведений, необходимых в соответствии с требованиями законодательства для выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия, капитальному ремонту многоквартирного дома, благоустройству территории, расселения коммунальных квартир, а также для создания благоприятных условий проживания.

Глава 2. Объекты отношений, регулируемых настоящим Законом

Статья 6. Объекты отношений, регулируемых настоящим Законом

К объектам отношений, регулируемых настоящим Законом, относятся:

многоквартирные дома, предложенные для включения или включенные в Программу реставрации и капитального ремонта;

жилые помещения и нежилые помещения, общее имущество в многоквартирных домах, предложенных для включения или включенных в Программу реставрации и капитального ремонта;

иные объекты, предусмотренные статьей 9 настоящего Закона.

Статья 7. Многоквартирные дома, предложенные для включения или включенные в Программу реставрации и капитального ремонта

1. Предложенными для включения в Программу реставрации и капитального ремонта признаются многоквартирные дома, внесенные в Перечень многоквартирных домов, подлежащих реставрации и капитальному ремонту (далее - Перечень), в соответствии со статьей 23 настоящего Закона.

2. Многоквартирные дома вносятся в Перечень при условии, что они:

а) расположены в исторических центрах городов Ленинградской области и являются объектами культурного наследия;

б) находятся в неудовлетворительном состоянии либо нуждаются в реставрации и капитальном ремонте, либо плановые периоды проведения работ по капитальному ремонту фасада, крыши, фундамента многоквартирного дома, устранения аварийности строительных конструкций установлены в региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Ленинградской области до 2043 года;

в) имеют долю площади коммунальных квартир либо долю проживающих в коммунальных квартирах не ниже показателей, установленных Программой реставрации и капитального ремонта для соответствующей группы очередности;

г) обладают потенциалом создания благоприятных условий проживания;

д) находятся в состоянии, которое позволяет сохранить архитектурно-художественное убранство интерьеров общего имущества (лестниц, входных групп), а также интерьеров квартир.

Внесение многоквартирного дома в Перечень допускается при наличии совокупности всех условий, предусмотренных настоящим пунктом.

Потенциал создания благоприятных условий проживания оценивается по методике, утверждаемой ответственным исполнителем Программы реставрации и капитального ремонта, которая должна учитывать критерии

рыночной классификации жилой недвижимости в разных ценовых сегментах.

3. Многоквартирные дома, внесенные в Перечень, включаются в Программу реставрации и капитального ремонта при соблюдении следующих условий:

заключено соглашение о реализации Проекта реставрации и капитального ремонта (далее - Соглашение) в соответствии со статьей 27 настоящего Закона;

принято решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома о согласии на включение в Программу реставрации и капитального ремонта в порядке, установленном статьей 33 настоящего Закона.

4. Многоквартирный дом включается в Программу реставрации и капитального ремонта при наличии обоих условий, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи.

5. Многоквартирные дома, включенные в Программу реставрации и капитального ремонта, исключаются из региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Ленинградской области на основании положения жилищного законодательства, допускающего такое исключение в связи с тем, что совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость работ по капитальному ремонту, определенному соответствующим нормативным правовым актом Ленинградской области.

Статья 8. Жилые помещения и нежилые помещения, общее имущество в многоквартирных домах, предложенных для включения или включенных в Программу реставрации и капитального ремонта

1. Объектами отношений, регулируемых настоящим Законом, признаются следующие жилые помещения в многоквартирном доме, предложенном для включения или включенном в Программу реставрации и капитального ремонта:

1) коммунальная квартира - структурно обособленное жилое помещение в данном многоквартирном доме, состоящее из нескольких комнат, которые принадлежат двум и более собственникам (нанимателям), не являющимся

членами одной семьи, на основании отдельных договоров или иных юридически значимых действий, предусмотренных законодательством;

2) отдельная квартира - структурно обособленное жилое помещение в данном многоквартирном доме, состоящее из одной комнаты либо из нескольких комнат, которые принадлежат одному собственнику (нанимателю) или двум и более собственникам (нанимателям), являющимся членами одной семьи;

3) комната в коммунальной квартире - часть коммунальной квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания и принадлежащая собственнику (нанимателю) на основании отдельного договора или иного юридически значимого действия.

2. В качестве объекта отношений, регулируемых настоящим Законом, рассматривается часть отдельной квартиры - доля одного из собственников отдельной квартиры, принадлежащей двум и более лицам на праве общей собственности.

3. Объектами отношений, регулируемых настоящим Законом, признаются нежилые помещения в многоквартирных домах, предложенных для включения или включенных в Программу реставрации и капитального ремонта.

К указанным нежилым помещениям относятся:

помещения, не входящие в состав (площадь) квартир и не предназначенные для проживания;

помещения, переведенные из жилых помещений в нежилые помещения и используемые для целей, несовместимых с проживанием.

4. Объектом отношений, регулируемых настоящим Законом, признается общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, предложенном для включения или включенном в Программу реставрации и капитального ремонта.

Состав общего имущества в многоквартирном доме определяется жилищным законодательством Российской Федерации.

Статья 9. Иные объекты отношений, регулируемых настоящим Законом

1. К объектам отношений, регулируемых настоящим Законом, относятся также:

земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома, предложенные для включения или включенные в Программу реставрации и капитального ремонта;

дворовое пространство и другие части указанных земельных участков, на территории которых выполняются работы по благоустройству в соответствии с Проектом реставрации и капитального ремонта.

2. Здания, строения и сооружения, не отвечающие условиям, предусмотренным пунктом 2 статьи 7 настоящего Закона, признаются объектами отношений, регулируемых настоящим Законом, если они расположены на смежном или непосредственно прилегающем земельном участке к земельному участку, на котором расположен многоквартирный дом, предложенный для включения или включенный в Программу реставрации и капитального ремонта, и отвечающий условиям пункта 2 статьи 7.

Глава 3. Субъекты отношений, регулируемых настоящим Законом

Статья 10. Субъекты отношений, регулируемых настоящим Законом

1. Субъектами отношений, регулируемых настоящим Законом, признаются лица, участвующие в этих отношениях и осуществляющие права и обязанности, установленные настоящим Законом.

2. Субъектами отношений, регулируемых настоящим Законом, являются:

ответственный исполнитель и соисполнители Программы реставрации и капитального ремонта;

дирекция Программы реставрации и капитального ремонта;

собственники помещений в многоквартирных домах, предложенных для включения в Программу реставрации и капитального ремонта;

участники Программы реставрации и капитального ремонта.

3. К участникам Программы реставрации и капитального ремонта относятся собственники и пользователи помещений в многоквартирных домах, включенных в указанную Программу, а также оператор Проекта реставрации и капитального ремонта, инвестор Проекта реставрации и капитального ремонта, Архитектор Проекта реставрации и капитального ремонта, исполнители Проекта реставрации и капитального ремонта.

Статья 11. Ответственный исполнитель и соисполнители Программы реставрации и капитального ремонта

1. Правительство Ленинградской области определяет исполнительный орган государственной власти Ленинградской области в качестве ответственного исполнителя Программы реставрации и капитального ремонта (далее - ответственный исполнитель), осуществляющего разработку и реализацию указанной Программы.

2. Ответственный исполнитель:

а) формирует Программу реставрации и капитального ремонта;

б) организует исполнение Программы реставрации и капитального ремонта, координирует деятельность соисполнителей и участников указанной Программы по ее реализации;

в) утверждает по представлению дирекции Программы реставрации и капитального ремонта положение об экспертном совете при указанной дирекции, численный и персональный состав данного экспертного совета;

г) одобряет подготовленные проекты Соглашений и представляет их Правительству Ленинградской области для утверждения и подписания;

д) осуществляет иные полномочия по руководству исполнением Программы реставрации и капитального ремонта, предусмотренные настоящим Законом, иными законами Ленинградской области, а также правовыми актами Правительства Ленинградской области.

3. Исполнительные органы государственной власти Ленинградской области, оказывающие в соответствии с их компетенцией содействие ответственному исполнителю в формировании и реализации Программы

реставрации и капитального ремонта, признаются соисполнителями указанной Программы (далее - соисполнители).

Состав соисполнителей, их функции и обязанности определяются Правительством Ленинградской области.

Статья 12. Дирекция Программы реставрации и капитального ремонта

1. Непосредственное исполнение Программы реставрации и капитального ремонта возлагается на дирекцию Программы реставрации и капитального ремонта (далее - дирекция)

2. Дирекция утверждается (учреждается) Правительством Ленинградской области. Дирекция может быть создана на базе структурных подразделений исполнительных органов государственной власти Ленинградской области либо в форме государственного учреждения или иной некоммерческой организации, учредителем (участником, членом) которой является Ленинградская область.

3. Дирекция

а) обеспечивает выполнение мероприятий, предусмотренных Программой реставрации и капитального ремонта;

б) осуществляет мониторинг многоквартирных домов, в отношении которых могут быть осуществлены Проекты реставрации и капитального ремонта, инициирует предложение о включении таких домов в Программу реставрации и капитального ремонта;

в) ведет Перечень, вносит в указанный Перечень и исключает из него многоквартирные дома в соответствии со статьей 23 настоящего Закона;

г) привлекает юридических лиц для участия в качестве операторов Проектов реставрации и капитального ремонта, а также юридических и физических лиц для участия в качестве инвесторов указанных Проектов;

д) рассматривает и согласовывает Проекты реставрации и капитального ремонта многоквартирных домов;

е) готовит и представляет ответственному исполнителю проекты Соглашений;

ж) осуществляет сопровождение и контроль хода реализации Проектов реставрации и капитального ремонта многоквартирных домов и выполнения обязательств сторон в соответствии с Соглашениями;

з) оказывает необходимое содействие операторам, инвесторам и исполнителям Проектов реставрации и капитального ремонта:

в проведении реставрации и капитального ремонта многоквартирных домов, включенных в Программу реставрации и капитального ремонта;

в выполнении инженерных изысканий, подготовке проектной документации для капитального ремонта, сохранения объектов культурного наследия, капитального строительства объектов инженерной инфраструктуры, а также при проведении государственной историко-культурной экспертизы;

в подготовке документации по планировке территории;

и) обеспечивает жилищные права собственников и нанимателей жилых помещений при реализации Программы реставрации и капитального ремонта;

к) выдает задание на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, за исключением капитального ремонта фасадов, если при этом изменяется их внешний вид, предусмотренный охранными обязательствами и муниципальными Правилами благоустройства территории, принятыми на уровне муниципальных районов Ленинградской области, регенерации историко-культурной среды по тем видам работ, которые не могут быть отнесены к работам по сохранению объектов культурного наследия;

л) участвует совместно с исполнительным органом государственной власти Ленинградской области, уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (далее - орган охраны объектов культурного наследия), в проверке заявлений и прилагаемых документов для выплаты компенсаций, предусмотренных статьями 42-44 настоящего Закона;

м) организует выполнение научно-исследовательских, историко-архивных, архитектурно-опытно-конструкторских и технологических работ в связи с реализацией Программы реставрации и капитального ремонта;

н) содействует созданию производств, связанных с реставрацией объектов культурного наследия, модернизацией инженерных систем для создания благоприятных условий проживания в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия;

о) осуществляет методическое, организационное, экспертно-аналитическое, информационное и юридическое обеспечение реализации Программы реставрации и капитального ремонта;

п) отчитывается перед ответственным исполнителем о ходе реализации Программы реставрации и капитального ремонта;

р) выполняет иные функции для достижения целей Программы реставрации и капитального ремонта в соответствии с настоящим Законом, правовыми актами Правительства Ленинградской области и ответственного исполнителя.

4. Общее руководство деятельностью дирекции осуществляет ответственный исполнитель, который может делегировать ей часть своих полномочий по реализации Программы реставрации и капитального ремонта, предусмотренных пунктом 2 статьи 11 настоящего Закона.

5. При дирекции формируется экспертный совет из числа специалистов в соответствующих отраслях и представителей общественных объединений, имеющих в качестве уставных целей деятельности охрану, сохранение и популяризацию объектов культурного наследия.

Экспертный совет оказывает дирекции научно-методическое содействие и выполняет другие функции, предусмотренные настоящим Законом и положением об экспертном совете при дирекции, утверждаемым ответственным исполнителем по представлению дирекции.

Численный и персональный состав экспертного совета при дирекции утверждается ответственным исполнителем по представлению дирекции.

Статья 13. Собственники и пользователи помещений в многоквартирных домах, предложенных для включения или включенных в Программу реставрации и капитального ремонта

1. Собственники жилых и нежилых помещений (далее также - помещения) в многоквартирном доме, отвечающем условиям, предусмотренным пунктом 2 статьи 7 настоящего Закона, вправе инициировать предложение о включении этого дома в Программу реставрации и капитального ремонта в порядке, установленном настоящим Законом.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме, предложенном для включения в Программу реставрации и капитального ремонта, вправе:

а) получать полную и достоверную информацию о содержании Проекта реставрации и капитального ремонта данного многоквартирного дома в части реставрации и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, операторе, инвесторе, Архитекторе и исполнителях указанного Проекта;

б) участвовать в обсуждении Проекта реставрации и капитального ремонта в части реставрации и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, благоустройства территории, а также в части мероприятий по выкупу нежилых помещений для возвращения в состав общего имущества в многоквартирном доме, вносить предложения по его доработке;

в) принимать или отклонять на общем собрании в установленном настоящим Законом порядке решение о согласии на включение многоквартирного дома в Программу реставрации и капитального ремонта и исключение из региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Ленинградской области;

г) совершать иные юридически значимые действия, предусмотренные жилищным законодательством и настоящим Законом.

3. Собственники и наниматели жилых помещений в многоквартирных домах, предложенных для включения или включенных в Программу реставрации и капитального ремонта, имеют право на улучшение жилищных условий в порядке и на условиях, установленных жилищным законодательством и настоящим Законом.

4. Собственники помещений в многоквартирных домах, предложенных для включения или включенных в Программу реставрации и капитального ремонта, вправе продавать или иным образом отчуждать принадлежащие им помещения в соответствии с гражданским законодательством.

5. Собственники и пользователи помещений в многоквартирном доме, включенном в Программу реставрации и капитального ремонта, вправе:

а) получать полную и достоверную информацию о ходе и результатах выполнения работ, предусмотренных Проектом реставрации и капитального ремонта;

б) вносить оператору Проекта реставрации и капитального ремонта предложения по улучшению организации и проведения отдельных работ в соответствии с указанным Проектом;

в) обжаловать в установленном порядке нарушающие их права и законные интересы решения и действия оператора Проекта реставрации и капитального ремонта, исполнителей указанного Проекта, органов государственной власти и должностных лиц;

г) совершать иные юридически значимые действия, предусмотренные жилищным законодательством и настоящим Законом.

Статья 14. Оператор Проекта реставрации и капитального ремонта

1. Ответственность за разработку и реализацию Проекта реставрации и капитального ремонта возлагается на оператора указанного Проекта.

2. Оператором Проекта реставрации и капитального ремонта может быть юридическое лицо, отвечающее следующим требованиям:

1) организационно-правовая форма юридического лица позволяет быть собственником принадлежащего ему имущества;

2)

2) учредительные документы юридического лица предусматривают виды деятельности, соответствующие функциям, предусмотренным пунктом 3 настоящей статьи.

3. Оператор Проекта реставрации и капитального ремонта:

а) инициирует предложение о включении многоквартирного дома в Перечень;

б) разрабатывает Проект реставрации и капитального ремонта многоквартирного дома, предложенного для включения в Программу реставрации и капитального ремонта;

в) совместно с дирекцией привлекает к разработке и реализации Проекта реставрации и капитального ремонта инвестора;

г) заключает предварительный договор о заключении Соглашения и Соглашение с Правительством Ленинградской области и инвестором о реализации Проекта реставрации и капитального ремонта;

д) проводит расселение коммунальных квартир, улучшение жилищных условий собственников и нанимателей отдельных квартир в соответствующем многоквартирном доме с использованием организационно-правовых механизмов и социальных выплат, предусмотренных жилищным законодательством Ленинградской области;

е) осуществляет выкуп иных жилых и нежилых помещений в целях реализации Проекта реставрации и капитального ремонта;

ж) является собственником выкупленных жилых и нежилых помещений на период реализации Проекта реставрации и капитального ремонта;

з) участвует в качестве собственника помещений в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, иных органах управления многоквартирным домом
;

и) в качестве собственника жилых и нежилых помещений выступает заказчиком работ по их реставрации и ремонту;

к) совершает иные юридически значимые действия в целях реализации Проекта реставрации и капитального ремонта в соответствии с настоящим Законом.

4. Оператор Проекта реставрации и капитального ремонта может:

а) если это предусмотрено Соглашением, выступать застройщиком (заказчиком), обеспечивающим работы по реставрации и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

б) непосредственно выполнять работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и сохранению объектов культурного наследия при соответствии требованиям, установленным законодательством об объектах культурного наследия и градостроительным законодательством;

в) выступать в качестве единоличного инвестора Проекта реставрации и капитального ремонта или входить в состав консорциума, осуществляющего инвестирование в указанный Проект.

5. Реализация Проекта реставрации и капитального ремонта осуществляется оператором указанного Проекта на основании Соглашения, заключаемого в установленном настоящим Законом порядке между Правительством Ленинградской области, оператором и инвестором указанного Проекта.

6. Одно и то же юридическое лицо может быть оператором нескольких Проектов реставрации и капитального ремонта.

7. Оператор Проекта реставрации и капитального ремонта несет ответственность перед инвестором указанного Проекта и Правительством Ленинградской области на основании Соглашения и гражданского законодательства Российской Федерации. Выступая в качестве субъекта правоотношений, связанных с получением компенсации из бюджета Ленинградской области, оператор Проекта реставрации и капитального ремонта несет ответственность на основании бюджетного законодательства.

Статья 15. Инвестор Проекта реставрации и капитального ремонта

1. Инвестором Проекта реставрации и капитального ремонта является юридическое или физическое лицо (консорциум юридических и (или) физических лиц), которое осуществляет инвестирование в указанный Проект, то есть вложение в его разработку и реализацию денежных средств и иного имущества в целях получения прибыли и достижения целей реализации Проекта реставрации и капитального ремонта.

2. Заинтересованные юридические и физические лица привлекаются к участию в Программе реставрации и капитального ремонта в качестве инвесторов дирекцией, а также операторами соответствующих Проектов реставрации и капитального ремонта.

3. Инвестирование в разработку Проекта реставрации и капитального ремонта, а также в выкуп жилых и нежилых помещений, расселение коммунальных квартир осуществляется инвестором на основании договора, заключенного между ним и оператором данного Проекта, а также с учетом предварительного договора о заключении Соглашения с Правительством Ленинградской области о реализации Проекта реставрации и капитального ремонта.

4. Инвестирование в реализацию Проекта реставрации и капитального ремонта в части реставрации и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, благоустройства территории, регенерации историко-градостроительной среды, иных мероприятий, предусмотренных Проектом реставрации и капитального ремонта, осуществляется инвестором на основании Соглашения, заключенного им с Правительством Ленинградской области и оператором данного Проекта в соответствии с настоящим Законом и предварительным договором.

5. Инвестор, являющийся юридическим лицом, может принимать на себя все или некоторые функции оператора Проекта реставрации и капитального ремонта, если это предусмотрено Соглашением о реализации указанного Проекта и не противоречит требованиям, установленным законодательством об объектах культурного наследия и градостроительным законодательством.

Статья 16. Лицо, осуществляющее научное руководство и авторский надзор при реализации Проекта реставрации и капитального ремонта

Для каждого Проекта реставрации и капитального ремонта в соответствии с действующим законодательством определяется лицо, обеспечивающее разработку проектной документации, необходимой для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия и капитального ремонта соответствующего многоквартирного дома, научное руководство проведением этих работ и авторский надзор за их проведением (далее - Архитектор проекта).

Статья 17. Исполнители Проекта реставрации и капитального ремонта

1. Исполнителями Проекта реставрации и капитального ремонта признаются юридические и физические лица, выполняющие на основании договоров с застройщиком (заказчиком) отдельные работы, связанные с разработкой и реализацией указанного Проекта.

2. Привлекаемые для проведения работ по разработке и реализации Проекта реставрации и капитального ремонта юридические лица и индивидуальные предприниматели должны отвечать требованиям, установленным законодательством об объектах культурного наследия и градостроительным законодательством.

Глава 4. Формирование и утверждение программы реставрации и капитального ремонта

Статья 18. Порядок разработки Программы реставрации и капитального ремонта

Программа реставрации и капитального ремонта разрабатывается по поручению Правительства Ленинградской области ответственным исполнителем совместно с соисполнителями. По мере разработки и согласования Проектов реставрации и капитального ремонта в Программу реставрации и капитального ремонта включаются многоквартирные дома в составе Проектов реставрации и капитального ремонта в соответствии с пунктом 3 статьи 7 настоящего Закона.

Статья 19. Требования к содержанию Программы реставрации и капитального ремонта

1. Цели и задачи Программы реставрации и капитального ремонта должны соответствовать целям и задачам, предусмотренным статьей 2 настоящего Закона.

2. Программа реставрации и капитального ремонта должна содержать:

мероприятия по реставрации, капитальному ремонту и созданию благоприятных условий проживания в многоквартирных домах исторических центров городов Ленинградской области, регенерации историко-градостроительной среды;

целевые показатели по объему и видам работ по сохранению объектов культурного наследия;

целевые показатели по объему и видам работ по капитальному ремонту многоквартирных домов и иным работам, не относящимся к работам по сохранению объектов культурного наследия;

целевые показатели расселения коммунальных квартир;

целевые показатели создания благоприятных условий проживания в многоквартирных домах, включенных в Программу реставрации и капитального ремонта;

целевые показатели групп очередности осуществления необходимых работ по реставрации, капитальному ремонту и созданию благоприятных условий проживания в многоквартирных домах, включенных в Программу реставрации и капитального ремонта, и выплаты компенсаций из бюджета;

адресную подпрограмму, предусматривающую мероприятия по обеспечению возможностей использования нежилых помещений в многоквартирных домах, расположенных в исторических центрах городов Ленинградской области, для предоставления услуг временного проживания и иной хозяйственной деятельности без ущемления интересов собственников и пользователей жилых помещений в многоквартирных домах в исторических центрах городов Ленинградской области;

параметры и условия изменения целевого назначения использования помещений многоквартирных домов, в том числе дополнительные ограничения для перевода жилых помещений в нежилые помещения, условия использования жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, включенных в Программу реставрации и капитального ремонта, для хозяйственной деятельности;

иные положения, обеспечивающие достижение целей, решение задач Программы реставрации и капитального ремонта.

Статья 20. Обсуждение проекта Программы реставрации и капитального ремонта

1. Разработанный проект Программы реставрации и капитального ремонта выносится на общественное обсуждение в порядке, установленном Правительством Ленинградской области в соответствии с законодательством.

2. Организацию общественного обсуждения, изучение, обобщение и учет поступающих от граждан и юридических лиц предложений и замечаний осуществляет ответственный исполнитель.

Статья 21. Порядок утверждения Программы реставрации и капитального ремонта

1. Программа реставрации и капитального ремонта утверждается постановлением Правительства Ленинградской области после ее доработки по итогам общественного обсуждения.

2. Объем бюджетных ассигнований на финансовое обеспечение реализации Программы реставрации и капитального ремонта предусматривается в составе государственных программ.

Глава 5. Реализация программы реставрации и капитального ремонта

Статья 22. Порядок реализации Программы реставрации и капитального ремонта

В ходе реализации Программы реставрации и капитального ремонта планируются, организуются, проводятся и выполняются следующие основные мероприятия:

1) составление и ведение Перечня многоквартирных домов, подлежащих реставрации и капитальному ремонту;

2) подбор и привлечение к участию в Программе реставрации и капитального ремонта в качестве операторов и инвесторов Проектов реставрации и капитального ремонта юридических и физических лиц, отвечающих установленным настоящим Законом требованиям;

3) инициирование, разработка и согласование Проектов реставрации и капитального ремонта;

4) подготовка, согласование, одобрение и заключение Соглашений;

5) подготовка, организация, проведение и приемка предусмотренных Проектами реставрации и капитального ремонта работ в отношении многоквартирных домов, включенных в Программу реставрации и капитального ремонта;

6) обеспечение выплаты компенсаций расходов и финансирование иных расходов по реализации Проектов реставрации и капитального ремонта в соответствии со статьями 42-45 настоящего Закона.

Статья 23. Перечень многоквартирных домов, подлежащих реставрации и капитальному ремонту

1. Перечень является официальным документом, содержащим список многоквартирных домов, предложенных для включения в Программу реставрации и капитального ремонта.

2. В Перечень включаются многоквартирные дома, отвечающие условиям, предусмотренным пунктом 2 статьи 7 настоящего Закона.

3. Перечень составляется и ведется дирекцией. Решение о внесении многоквартирного дома в Перечень утверждается ответственным исполнителем.

4. Многоквартирный дом может быть предложен для внесения в Перечень по инициативе дирекции, оператора или иного инициатора Проекта реставрации и капитального ремонта, общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома.

Предложение о внесении в Перечень многоквартирного дома может быть инициировано также общероссийскими (межрегиональными) общественными объединениями или их региональными отделениями в Ленинградской области, имеющими в качестве уставных целей деятельности охрану, сохранение и популяризацию объектов культурного наследия.

5. По завершении разработки и согласования для многоквартирного дома, включенного в Перечень, Проекта реставрации и капитального ремонта, в Перечне делается соответствующая отметка.

6. Перечень публикуется в открытом доступе на сайте дирекции в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

7. Многоквартирный дом подлежит исключению из Перечня в следующих случаях:

1) указанный многоквартирный дом перестал соответствовать условиям, предусмотренным пунктом 2 статьи 7 настоящего Закона;

2) в отношении данного многоквартирного дома в полном объеме реализован Проект реставрации и капитального ремонта;

3) общее собрание собственников помещений многоквартирного дома отклонило предложение о включении его в Программу реставрации и капитального ремонта в порядке, установленном статьей 33 настоящего Закона.

Решение об исключении многоквартирного дома из Перечня принимается дирекцией и утверждается ответственным исполнителем.

Статья 24. Определение очередности и методики расчета компенсаций из бюджета реставрации и капитального ремонта многоквартирных домов

1. Многоквартирные дома, внесенные в Перечень, распределяются на группы очередности осуществления необходимых работ и выплаты компенсаций из бюджета Ленинградской области.

2. Порядок и методика распределения многоквартирных домов, внесенных в Перечень, на группы очередности разрабатывается и устанавливается Правительством Ленинградской области.

3. Решение об отнесении многоквартирного дома к определенной группе очередности принимается по предложению дирекции ответственным исполнителем в порядке, определяемом Правительством Ленинградской области,

4. Методика расчета компенсаций из бюджета Ленинградской области расходов на выполнение работ по сохранению объектов культурного наследия, регенерации историко-градостроительной среды и благоустройства территории объекта культурного наследия, а также методика расчета компенсаций из бюджета Ленинградской области расходов на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирных домов разрабатываются и утверждаются Правительством Ленинградской области.

Статья 25. Инициирование и разработка Проекта реставрации и капитального ремонта

1. Проект реставрации и капитального ремонта разрабатывается в отношении многоквартирного дома, внесенного в Перечень, по инициативе дирекции, оператора указанного Проекта, его инвестора или общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома.

2. Проект реставрации и капитального ремонта может быть разработан в инициативном порядке в отношении многоквартирного дома, не внесенного в Перечень, но полностью отвечающего условиям, предусмотренным пунктом 2 статьи 7 настоящего Закона. В этом случае одновременно с Проектом реставрации и капитального ремонта должно быть представлено обоснование для внесения данного многоквартирного дома в Перечень в соответствии с условиями, предусмотренными пунктом 2 статьи 7 настоящего Закона.

3. Проект реставрации и капитального ремонта может разрабатываться в отношении нескольких территориально связанных объектов (зданий, сооружений). В этом случае хотя бы один объект должен отвечать условиям, предусмотренным пунктом 2 статьи 7 настоящего Закона, а площадь объектов, отвечающих этим условиям, должна составлять не менее пятидесяти процентов совокупной площади объектов, в отношении которых реализуется Проект реставрации и капитального ремонта.

4. Проект реставрации и капитального ремонта многоквартирного дома должен содержать:

описание объекта (объектов), подлежащего (подлежащих) реставрации и капитальному ремонту;

описание земельного участка и территории объекта культурного наследия;

предпроектное предложение, устанавливающее принципиальные (функциональные, конструктивные, стилевые) решения проекта и дающее общее представление о функционировании объекта, а также решения в отношении земельного участка, на котором формируется композиционно завершенное пространство, ограниченное фасадами здания (зданий), формирующего (формирующих) уличный фронт, внутриквартальной

застройкой, включающей одно или несколько замкнутых дворовых пространств;

концепцию создания благоприятных условий проживания;

основные виды работ по сохранению объекта культурного наследия;

виды работ по капитальному ремонту и иные виды работ в отношении исторических и иных зданий;

площадь и количество расселяемых коммунальных квартир, количество семей и человек, которые улучшат жилищные условия в результате реализации Проекта реставрации и капитального ремонта;

ограничения хозяйственной деятельности, которые предлагается ввести для данного объекта (объектов);

размер жилых и нежилых помещений, которые предполагается выкупать в ходе реализации Проекта реставрации и капитального ремонта;

концепцию ремонта и приспособления для современного использования объектов капитального строительства, находящихся на территории объекта культурного наследия;

финансово-экономическое обоснование проекта;

расчет предполагаемых компенсаций из бюджета на виды расходов, подлежащих компенсации в соответствии со статьями 42-45 настоящего Закона;

предполагаемые источники и объем финансирования, в том числе за счет бюджета Ленинградской области.

Требования к форме и составу документов по Проекту реставрации и капитального ремонта утверждаются ответственным исполнителем.

Статья 26. Согласование Проекта реставрации и капитального ремонта

1. Разработанный Проект реставрации и капитального ремонта представляется его инициатором в дирекцию.

В случае если Проект реставрации и капитального ремонта предполагается осуществлять за счет средств инвестора или кредита финансовой организации, в дирекцию представляется также гарантийное обязательство инвестора и (или) предварительное соглашение о намерении заключить кредитный договор с финансовой организацией.

2. Проект реставрации и капитального ремонта рассматривается дирекцией в течение одного месяца со дня представления. По результатам рассмотрения принимается одно из следующих решений:

- а) о согласовании Проекта реставрации и капитального ремонта;
- б) о возвращении Проекта реставрации и капитального ремонта инициатору с замечаниями для повторного представления;
- в) об отказе в согласовании Проекта реставрации и капитального ремонта.

3. Решение дирекции, предусмотренное подпунктами "б" и "в" пункта 2 настоящей статьи, может быть обжаловано инициатором Проекта реставрации и капитального ремонта ответственному исполнителю и (или) в суд в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 27. Соглашение о реализации Проекта реставрации и капитального ремонта

1. В течение одного месяца со дня принятия решения о согласовании Проекта реставрации и капитального ремонта дирекция совместно с оператором указанного Проекта и инвестором подготавливает проект предварительного договора о заключении Соглашения.

Указанный предварительный договор должен предусматривать: обязательства Правительства Ленинградской области, оператора Проекта реставрации и капитального ремонта и инвестора указанного Проекта заключить в будущем Соглашение;

предмет Соглашения;

условия Соглашения (в том числе отлагательные условия), относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто согласие при заключении предварительного договора;

срок, в который стороны обязуются заключить Соглашение.

2. Подготовленный проект предварительного договора о заключении Соглашения представляется ответственному исполнителю, который одобряет его либо возвращает дирекции со своими замечаниями для доработки.

Дирекция обязана в течение семи рабочих дней доработать проект предварительного договора о заключении Соглашения в соответствии с полученными замечаниями и повторно представить его ответственному исполнителю.

3. Одобренный (в том числе после доработки) проект предварительного договора о заключении Соглашения представляется ответственным исполнителем Правительству Ленинградской области для утверждения и подписания.

4. Правительство Ленинградской области в течение двадцати рабочих дней со дня представления проекта предварительного договора о заключении Соглашения принимает решение о его подписании (заключении) либо о возвращении ответственному исполнителю для доработки.

Ответственный исполнитель обязан в течение семи рабочих дней доработать проект предварительного договора о заключении Соглашения в соответствии с замечаниями Правительства Ленинградской области и повторно представить его Правительству Ленинградской области,

5. Предварительный договор о заключении Соглашения вступает в силу со дня его подписания всеми сторонами, если в самом предварительном договоре не указано иное.

6. Соглашение заключается между Правительством Ленинградской области, оператором Проекта реставрации и капитального ремонта, инвестором указанного Проекта в срок, установленный предварительным договором о заключении Соглашения после принятия общим собранием собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме решения о согласии на включение в Программу реставрации и капитального

ремонта в порядке, установленном статьей 33 настоящего Закона.

7. Соглашение устанавливает обязательства сторон в части:

а) предоставления необходимой информации;

б) расселения коммунальных квартир, выкупа жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, в отношении которого реализуется Проект реставрации и капитального ремонта;

в) организации, проведения и финансирования работ по сохранению объекта культурного наследия, капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и других работ, предусмотренных Проектом реставрации и капитального ремонта;

г) выплаты компенсаций из бюджета Ленинградской области в соответствии со статьями 42-45 настоящего Закона;

д) организации, проведения и финансирования работ по переводу нежилых помещений, находящихся в государственной собственности, в жилые помещения в соответствии с законодательством;

е) совершения других юридически значимых действий для реализации Проекта реставрации и капитального ремонта

Соглашением может быть установлено, что обязательства, предусмотренные подпунктом "в" настоящего пункта, возникают под отлагательным условием в зависимости от результатов исполнения обязательств, предусмотренных подпунктом "б" настоящего пункта.

8. Проект Соглашения готовится и одобряется в порядке, установленном пунктами 1-4 настоящей статьи.

9. Соглашение вступает в силу со дня его подписания всеми сторонами, если самим Соглашением не предусмотрено иное.

10. Соглашение может быть досрочно расторгнуто Правительством Ленинградской области в случае несоблюдения сроков реализации Проекта реставрации и капитального ремонта, нарушения другими сторонами жилищных прав граждан или законодательства об охране объектов культурного наследия, а также по другим основаниям, предусмотренным Соглашением.

11. Правительство Ленинградской области может делегировать полномочия по заключению и исполнению предварительного договора о заключении Соглашения и Соглашения ответственному исполнителю в порядке, установленном законодательством Ленинградской области.

Статья 28. Общие условия реализации Проекта реставрации и капитального ремонта

1. Реализация Проекта реставрации и капитального ремонта в части реставрации и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме начинается его оператором и инвестором не позднее одного месяца со дня заключения Соглашения.

2. Проекта реставрации и капитального ремонта осуществляется за счет следующих источников: средств инвестора, кредита финансовой организации, средств бюджета Ленинградской области, собственных средств оператора указанного Проекта, а также средств от взносов собственников помещений на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включенном в Программу реставрации и капитального ремонта.

3. Для обеспечения в ходе реализации Проекта реставрации и капитального ремонта требований, установленных законодательством об объектах культурного наследия и жилищным законодательством, в течение одного месяца после заключения предварительного договора о заключении Соглашения осуществляются мероприятия, предусмотренные статьей 29 настоящего Закона.

4. В ходе подготовки и реализации Проекта реставрации и капитального ремонта планируются, организуются, проводятся и выполняются следующие мероприятия:

расселение коммунальных квартир в многоквартирных домах, предложенных для включения или включенных в Программу реставрации и капитального ремонта;

выкуп жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, предложенных для включения или включенных в Программу реставрации и капитального ремонта, операторами Проектов реставрации и капитального ремонта;

получение согласия общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах на включение в Программу реставрации и капитального ремонта.

Глава 6. Порядок реализации проекта реставрации и капитального ремонта

Статья 29. Осуществление контроля и мониторинга за реализацией Проектов реставрации и капитального ремонта и Программы реставрации и капитального ремонта

1. Контроль и мониторинг за реализацией Проектов реставрации и капитального ремонта и Программы реставрации и капитального ремонта осуществляет дирекция.

В указанных целях должностные лица дирекции имеют право:

1) запрашивать и получать на основании мотивированных письменных запросов от исполнительных органов государственной власти Ленинградской области, органов местного самоуправления в Ленинградской области, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и физических лиц информацию и документы по вопросам, касающимся реализации Проекта реставрации и капитального ремонта и Программы реставрации и капитального ремонта, у инвестора, оператора Проекта реставрации и капитального ремонта, привлеченных ими организаций и специалистов, иных лиц;

2) по предъявлении служебного удостоверения должностного лица дирекции посещать и обследовать территорию и объекты многоквартирного дома, включенные в Перечень и в Программу реставрации и капитального ремонта, земельные участки, на которых такие объекты расположены, а с согласия собственников - жилые и нежилые помещения, проводить осмотры, исследования, испытания, измерения, расследования, экспертизы и другие мероприятия, направленные на получение полной и достоверной информации о ходе реализации Проекта реставрации и капитального ремонта и Программы реставрации и капитального ремонта.

Дата и время посещения должностным лицом дирекции жилого помещения, занимаемого физическим лицом, должны быть предварительно согласованы с указанным физическим лицом и собственником данного помещения, нежилого помещения - с собственником данного нежилого помещения.

2. В течение одного месяца после заключения предварительного договора о заключении Соглашения в отношении многоквартирного дома дирекция осуществляет мероприятия по осмотру и обследованию состояния и использования объектов культурного наследия и иных объектов, в отношении которых разработан Проект реставрации и капитального ремонта, в том числе жилых и нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, придомовой и прилегающей территории.

3. По результатам мероприятий, указанных в пункте 2 настоящей статьи, дирекция оформляет акт осмотра и обследования состояния объектов культурного наследия и иных объектов, в отношении которых разработан Проект реставрации и капитального ремонта (далее также - Акт дирекции), с привлечением экспертных и иных специализированных организаций.

В указанном акте должны быть предусмотрены следующие разделы (информация):

1) техническое и санитарное состояние объектов культурного наследия и иных объектов;

2) информация о содержании, использовании и обеспечении сохранности объектов культурного наследия, в том числе:

о наличии диссонирующих объектов на территории земельного участка и диссонирующих элементов фасада;

о наличии элементов, представляющих историко-культурную ценность, и о состоянии исторической (историко-градостроительной) среды, в том числе исторической системы озеленения, благоустройства, освещения;

о размещении рекламных и информационных конструкций на крышах зданий, строений, сооружений, а также над открытыми городскими пространствами;

о выявленных фактах нанесения вреда предметам охраны при ремонте помещений квартир, а также интерьеров лестниц, входных групп;

3) информация о выявленных случаях (фактах):

нарушений прав и законных интересов жителей многоквартирных домов в связи с использованием жилых и нежилых помещений для осуществления профессиональной деятельности или предпринимательской деятельности, в том числе предпринимательской деятельности по предоставлению услуг временного проживания;

нарушений прав собственников многоквартирных домов при совершении юридически значимых действий в отношении общего имущества в многоквартирных домах после приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме;

нарушений жилищного законодательства, в том числе установленного порядка содержания общего имущества в многоквартирном доме, осуществления текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, порядка осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме;

4) иная информация в отношении объектов культурного наследия и иных объектов, в отношении которых разработан Проект реставрации и капитального ремонта, имеющая, по мнению дирекции, существенное значение для целей реализации Проекта реставрации и капитального ремонта.

4. Акт осмотра и обследования состояния объектов культурного наследия и иных объектов, в отношении которых разработан Проект реставрации и капитального ремонта, а также иная информация и материалы, полученные дирекцией при осуществлении в соответствии с настоящей статьей контроля и мониторинга за реализацией Проектов реставрации и капитального ремонта и Программы реставрации и капитального ремонта, направляются дирекцией в исполнительный орган государственной власти Ленинградской области, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора (далее - орган регионального государственного жилищного надзора), орган охраны объектов культурного наследия, исполнительный орган государственной власти Ленинградской области, уполномоченный на осуществление контроля за использованием и сохранностью государственного имущества Ленинградской области, (в соответствии с компетенцией) и являются основанием для принятия решений

об организации и проведении указанными органами внеплановых проверок и иных мероприятий в порядке, установленном законодательством.

5. При реализации Проектов реставрации и капитального ремонта в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, законодательством Ленинградской области, осуществляется:

- 1) региональный государственный жилищный надзор;
- 2) региональный государственный надзор за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия (далее - региональный государственный надзор в области охраны объектов культурного наследия);
- 3) контроль за использованием и сохранностью государственного имущества Ленинградской области.

6. Органом охраны объектов культурного наследия осуществляются мероприятия по контролю и систематическому наблюдению за состоянием многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия, и при выявлении фактов нарушений принимаются меры, предусмотренные законодательством.

Статья 30. Расселение коммунальных квартир при реализации Проекта реставрации и капитального ремонта

1. В ходе реализации Проекта реставрации и капитального ремонта оператором указанного Проекта проводятся мероприятия по расселению коммунальных квартир в многоквартирном доме, в отношении которого разработан данный Проект.

Государственное содействие в улучшении жилищных условий граждан, проживающих в указанных коммунальных квартирах, оказывается с использованием различных форм и организационно-правовых механизмов, предусмотренных жилищным законодательством, в том числе государственной целевой программой Ленинградской области, определяющей условия и порядок расселения коммунальных квартир (далее - программа расселения коммунальных квартир).

2. Оператор Проекта реставрации и капитального ремонта осуществляет взаимодействие с оператором программы расселения коммунальных квартир и признается ее участником.

Статья 31. Выкуп жилых и нежилых помещений при реализации Проекта реставрации и капитального ремонта

1. Проектом реставрации и капитального ремонта может предусматриваться выкуп находящихся в соответствующем многоквартирном доме:

- а) жилых помещений (комнат) в коммунальных квартирах;
- б) отдельных квартир и их частей (долей);
- в) нежилых помещений для их передачи в общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;
- г) иных нежилых помещений.

2. Выкуп жилых и нежилых помещений в порядке реализации Проекта реставрации и капитального ремонта осуществляется оператором указанного Проекта по соглашению с собственниками таких помещений на основании гражданско-правовых договоров.

Статья 32. Гарантии обеспечения жилищных прав при реализации Проекта реставрации и капитального ремонта

1. При реализации Проекта реставрации и капитального ремонта собственникам и нанимателям жилых помещений в соответствующем многоквартирном доме гарантируются права, предусмотренные жилищным законодательством.

2. Собственникам и нанимателям жилых помещений в коммунальных квартирах в многоквартирных домах, предложенных для включения или включенных в Программу реставрации и капитального ремонта, жилые

помещения и равноценные возмещения в денежной форме предоставляются с их согласия:

а) в порядке и на условиях, предусмотренных программой расселения коммунальных квартир;

б) на основании предусмотренных гражданским и жилищным законодательством договоров.

3. С собственниками жилых помещений в расселяемых коммунальных квартирах оператор Проекта реставрации и капитального ремонта заключает договоры купли-продажи или мены.

4. Освобождаемое нанимателем жилое помещение в коммунальной квартире или в отдельной квартире в многоквартирном доме, входящем в состав государственного жилищного фонда, передается оператору Проекта реставрации и капитального ремонта на основании договора мены либо посредством продажи целевым назначением в порядке и на условиях, установленных жилищным законодательством Ленинградской области.

Статья 33. Получение согласия собственников помещений в многоквартирном доме на его включение в Программу реставрации и капитального ремонта

1. Дирекция или оператор Проекта реставрации и капитального ремонта представляет собственникам помещений в многоквартирном доме, предложенном для включения в Программу реставрации и капитального ремонта, предложение дать согласие на его включение в указанную Программу с приложением следующих сведений:

о предполагаемом сроке начала реставрации и капитального ремонта общего имущества в данном многоквартирном доме;

о перечне и объеме планируемых работ и услуг, их стоимости;

о графике и режиме проведения работ, доступе в жилые и нежилые помещения в период их проведения;

об источниках и порядке финансирования Проекта реставрации и капитального ремонта в части общего имущества в многоквартирном доме;

о других обстоятельствах, учет которых требуется для принятия решения о согласии на включение в Программу реставрации и капитального ремонта.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме, предложенном для включения в Программу реставрации и капитального ремонта, не позднее чем через два месяца после получения предложения, предусмотренного пунктом 1 настоящей статьи, рассматривают данное предложение на общем собрании (далее - общее собрание собственников помещений).

Общее собрание собственников помещений созывается и проводится в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.

3. На голосование общего собрания собственников помещений выносится проект решения, содержащий:

1) согласие на включение многоквартирного дома в составе Проекта реставрации и капитального ремонта в Программу реставрации и капитального ремонта с одновременным исключением этого многоквартирного дома из региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Ленинградской области;

2) перечень работ и услуг по реставрации и капитальному ремонту;

3) размер взносов на капитальный ремонт собственников помещений многоквартирного дома на период реализации Проекта реставрации и капитального ремонта и согласие на перечисление этих взносов на счет оператора указанного Проекта на период реализации Проекта реставрации и капитального ремонта;

4) сведения о лице, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ и оказанных услуг по реставрации и капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

4. Решение, предусмотренное пунктом 3 настоящей статьи, принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

5. В случае если за решение, предусмотренное пунктом 3 настоящей статьи, будет подано менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, общее собрание собственников помещений с той же повесткой может быть созвано повторно.

6. В случае если на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, созванном повторно, за решение, предусмотренное пунктом 3 настоящей статьи, будет подано менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, предложение о включении многоквартирного дома в Программу реставрации и капитального ремонта считается отклоненным, а согласие собственников помещений на такое включение неполученным.

7. Решение общего собрания собственников помещений по вопросу о включении многоквартирного дома в Программу реставрации и капитального ремонта оформляется протоколом в соответствии с гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации.

Статья 34. Порядок использования взносов на капитальный ремонт участниками Программы реставрации и капитального ремонта

При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете решением общего собрания собственников помещений о согласии на включение многоквартирного дома в Программу реставрации и капитального ремонта предусматривается передача средств, образованных на специальном счете, оператору Проекта реставрации и капитального ремонта для их использования на реализацию указанного Проекта.

Статья 35. Разработка и согласование проектной документации на проведение работ по реставрации и капитальному ремонту

1. Проект реставрации и капитального ремонта предусматривает проведение работ:

а) по сохранению объекта культурного наследия;

б) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не связанному с сохранением объекта культурного наследия.

2. Работы по сохранению объекта культурного наследия и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включенном в Программу реставрации и капитального ремонта, проводятся на основании:

задания на проведение указанных работ и разрешения на их проведение;

проектной документации на проведение указанных работ, согласованной в установленном настоящей статьей порядке.

В случае если при проведении работ по реставрации и капитальному ремонту многоквартирного дома, включенного в Программу реставрации и капитального ремонта, затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия, указанные работы проводятся также при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации, предоставляемого в соответствии с требованиями градостроительного законодательства.

3. Выдача задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия в части общего имущества в многоквартирном доме осуществляется органом охраны объекта культурного наследия с учетом мнения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, в котором должны содержаться сведения о результатах обследования объекта, техническом состоянии строительных конструкций и инженерного оборудования объекта и количественной оценке фактических показателей качества строительных конструкций и инженерного оборудования по состоянию на дату обследования, для определения состава, объемов и сроков работ по сохранению объекта культурного наследия.

Выдача задания на проведение работ, предусмотренных подпунктом "б" пункта 1 настоящей статьи, за исключением капитального ремонта фасадов, если при этом изменяется их внешний вид, предусмотренный охранными обязательствами и муниципальными Правилами благоустройства территории, принятыми на уровне муниципальных районов Ленинградской области, регенерации историко-культурной среды, осуществляется

дирекцией с учетом мнения оператора Проекта реставрации и капитального ремонта.

Выдача задания на капитальный ремонт фасадов и благоустройство в рамках регенерации историко-культурной среды по тем видам работ, которые не могут быть отнесены к работам по сохранению объектов культурного наследия, осуществляется органом, уполномоченным Правительством Ленинградской области.

4. Задание на проведение работ по реставрации и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в зависимости от условий Соглашения инициирует и получает лицо, признанное застройщиком (заказчиком) по обеспечению Проекта реставрации и капитального ремонта.

Указанное лицо выступает заказчиком на разработку проектной документации, обеспечивает проведение государственной историко-культурной и иной необходимой экспертизы, представляет разработанную проектную документацию на согласование в порядке, установленном законодательством об объектах культурного наследия и градостроительным законодательством.

5. Разработка проектной документации на проведение работ в соответствии с Проектом реставрации и капитального ремонта осуществляется исполнителем, который должен соответствовать требованиям, установленным градостроительным законодательством к проектировщикам, под руководством Архитектора указанного Проекта.

Состав проектной документации, требования к ее содержанию и форме определяются законодательством об объектах культурного наследия и градостроительным законодательством.

6. Согласование разработанной проектной документации и выдача разрешения на проведение работ по реставрации и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, включенных в Программу реставрации и капитального ремонта, осуществляются:

в части работ по сохранению объекта культурного наследия - органом охраны объектов культурного наследия в соответствии с законодательством об объектах культурного наследия;

в части работ, предусмотренных подпунктом "б" пункта 1 настоящей статьи, - соответственно дирекцией в соответствии с Постановлением Правительства об учреждении Дирекции Ленинградской области.

Статья 36. Проведение и приемка работ по реставрации и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. После согласования проектной документации и получения разрешений, предусмотренных статьей 35 настоящего Закона, заказчик работ по реставрации и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме совместно с оператором (если он не является заказчиком) Проекта реставрации и капитального ремонта организует проведение реставрационных, ремонтных и иных работ в соответствии с указанным Проектом.

2. К непосредственному проведению работ по сохранению объекта культурного наследия допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие соответствующую лицензию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

К выполнению работ по капитальному ремонту, не связанному с сохранением объекта культурного наследия, допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, соответствующие требованиям, установленным градостроительным законодательством.

3. Работы по сохранению объектов культурного наследия проводятся в соответствии с правилами, установленными законодательством об объектах культурного наследия и градостроительным законодательством, а также с учетом особенностей, предусмотренных статьями 37-40 настоящего Закона.

За проведением указанных работ осуществляется технический, авторский надзор, региональный государственный надзор в области охраны объектов культурного наследия, а в случаях, предусмотренных абзацем четвертым пункта 2 статьи 35 настоящего Закона, и государственный строительный надзор.

4. Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включенном в Программу реставрации и капитального ремонта, включают в себя ремонт:

внутридомовых инженерных систем электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения;

лифтовых шахт, а также ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации;

крыши и подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

фундамента и фасада многоквартирного дома.

При необходимости для создания благоприятных условий проживания в ходе капитального ремонта проводятся также: утепление фасада; переустройство неventилируемой крыши на вентилируемую крышу; устройство выходов на кровлю; установка автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг; установка коллективных приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа); другие виды работ, предусмотренные жилищным законодательством.

5. В течение девяноста рабочих дней со дня выполнения работ в соответствии с Проектом реставрации и капитального ремонта, связанных с сохранением объекта культурного наследия, Архитектор указанного Проекта представляет в орган охраны объектов культурного наследия отчетную документацию, включая научный отчет о выполненных работах.

Указанный орган утверждает представленную ему отчетную документацию в течение тридцати рабочих дней со дня ее представления при условии, что работы выполнены в соответствии с требованиями законодательства об объектах культурного наследия и согласованной проектной документацией.

Состав и порядок утверждения отчетной документации о выполнении соответствующих работ устанавливаются законодательством об объектах культурного наследия.

6. Приемка работ, выполненных в соответствии с Проектом реставрации и капитального ремонта, осуществляется заказчиком совместно с оператором (если он не является заказчиком) указанного Проекта при участии органа охраны объектов культурного наследия, дирекции, а также лица, уполномоченного на приемку работ общим собранием собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

7. Обязательными условиями приемки работ, выполненных в соответствии с Проектом реставрации и капитального ремонта, являются :

утверждение органом охраны объектов культурного наследия отчетной документации, предусмотренной пунктом 5 настоящей статьи;

выдача этим органом акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия (далее - акт приемки).

Акт приемки выдается оператору Проекта реставрации и капитального ремонта или дирекции в течение пятнадцати рабочих дней после дня утверждения отчетной документации в порядке, установленном законодательством об объектах культурного наследия.

8. В случае если в результате проведения работ в соответствии с Проектом реставрации и капитального ремонта изменились площадь и (или) количество помещений многоквартирного дома, его частей и качество инженерно-технического обеспечения, в отношении такого дома осуществляется процедура ввода в эксплуатацию в порядке, установленном градостроительным законодательством.

9. Оператор Проекта реставрации и капитального ремонта в течение десяти дней со дня приемки выполненных работ в соответствии с указанным Проектом передает лицу, осуществляющему управление соответствующим многоквартирным домом, копии документов о проведенных реставрации и капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме (в том числе копии проектной, сметной документации, договоров строительного подряда и иных договоров на выполнение работ и оказание услуг в соответствии с Проектом реставрации и капитального ремонта).

Статья 37. Особенности реставрации и капитального ремонта многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия и (или) образующих уличный фронт

1. Реставрация и капитальный ремонт лицевых фасадов, формирующих уличный фронт объектов культурного наследия и исторических домов, а также дворовых фасадов и иных зданий (частей зданий) внутриквартальной застройки, являющихся объектами культурного наследия, проводятся с соблюдением всех запретов и ограничений, составляющих установленный

законодательством Ленинградской области режим для соответствующей зоны охраны объекта культурного наследия.

При этом в обязательном порядке осуществляются устранение диссонирующих элементов фасадов и восстановление исторического архитектурного решения.

2. При размещении рекламных и информационных конструкций на фасадах зданий, в отношении которых выполнены работы в соответствии с Проектом реставрации и капитального ремонта, должны соблюдаться:

а) требования и ограничения, включенные в режим для соответствующей зоны охраны объекта культурного наследия;

б) дополнительные требования и ограничения, предусмотренные Проектом реставрации и капитального ремонта.

Статья 38. Особенности реконструкции и капитального ремонта зданий, находящихся на земельном участке, в отношении которого реализуется Проект реставрации и капитального ремонта

1. Капитальный ремонт и (или) реставрация зданий (частей зданий), находящихся на земельном участке, в отношении которого реализуется Проект реставрации и капитального ремонта, не формирующих уличный фронт и не являющихся объектами культурного наследия, осуществляются с учетом предусмотренных указанным Проектом работ и с соблюдением ограничений, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, при соблюдении режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах соответствующей зоны охраны или зоны регулируемой застройки.

2. При проведении ремонтных и реставрационных работ в отношении объектов, указанных в пункте 1 настоящей статьи, должны соблюдаться следующие ограничения:

1) ремонт фасадов зданий, строений должен включать в себя устранение диссонирующих элементов фасадов;

2) реконструкция зданий, строений, сооружений может осуществляться при условии, если она отвечает целям создания композиционно завершенного пространства, не изменяет исторического архитектурного решения и не влечет увеличения их габаритов, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей;

3) высота здания может быть увеличена при условии, что она будет меньше высоты зданий, являющихся объектами культурного наследия и историческими домами, формирующими уличный фронт, и не превысит высоту основных объектов культурного наследия, находящихся во внутриквартальной застройке;

4) изменение высоты исторических зданий, не являющихся объектами культурного наследия, допускается только при наличии положительного заключения экспертного совета при дирекции.

3. В ходе работ, предусмотренных настоящей статьей, при наличии положительного заключения экспертного совета при дирекции допускается:

устройство мансард на зданиях, строениях, сооружениях с повышением отметки конька не более чем на 1 метр;

на зданиях, формирующих внутриквартальную застройку, частичное изменение конфигурации крыши, если она повторяет конфигурацию крыши объекта культурного наследия.

4. В отношении реставрации и капитального ремонта элементов, представляющих историко-культурную ценность, исторических зданий, указанных в Акте дирекции в части информации об элементах, представляющих историко-культурную ценность, применяется тот же порядок проведения работ и выплаты компенсаций, что и для объектов культурного наследия.

5. В отношении проведения работ по капитальному ремонту и (или) реконструкции исторических зданий, не отнесенных к пункту 4 настоящей статьи, порядок проведения работ и выплаты компенсаций определяется Правительством Ленинградской области.

Статья 39. Реставрация и ремонт квартир в соответствии с Проектом реставрации и капитального ремонта

1. Проект реставрации и капитального ремонта предусматривает реставрацию и ремонт жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, включенном в Программу реставрации и капитального ремонта.

Оператором Проекта реставрации и капитального ремонта указанные работы осуществляются в отношении помещений, находящихся в его собственности или ином законном владении.

2. При реставрации и ремонте квартир в многоквартирном доме, включенном в Программу реставрации и капитального ремонта, могут производиться их переустройство и перепланировка в соответствии с требованиями, установленными жилищным законодательством.

3. Проект переустройства и перепланировки квартир в многоквартирном доме, являющемся объектом культурного наследия, может реализовываться при условии проведения государственной историко-культурной экспертизы и получения положительного заключения органа охраны объектов культурного наследия.

Статья 40. Регенерация историко-градостроительной среды и благоустройство территории в соответствии с Проектом реставрации и капитального ремонта

1. Проект реставрации и капитального ремонта может предусматривать снос и размещение объектов инженерной инфраструктуры на территории замкнутого дворового пространства в пределах соответствующего земельного участка в целях создания благоприятных условий проживания.

Указанные действия допускаются при условии получения положительного заключения органа охраны объектов культурного наследия, органов государственного строительного надзора, а также при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия и исторических домов, создания композиционно завершенного пространства и устранения диссонирующих элементов историко-градостроительной среды.

2. При осуществлении ремонта, реконструкции, строительства должны обеспечиваться понижение уровня улиц и дворовых пространств (в пределах, не наносящих ущерба существующей застройке и культурному слою), восстановление цоколей, отмосток и мощения с дренажированием грунта, а

также водоотвод от соответствующего здания, строения, сооружения.

3. Работы в границах композиционно завершенных пространств по установке малых архитектурных форм стационарного размещения, опор освещения, других элементов благоустройства, по ремонту, замене и (или) восстановлению мощения, а также по изменению исторической системы озеленения и благоустройства, сформировавшейся до 1917 года включительно, должны быть отражены в Проекте реставрации и капитального ремонта и проводиться только при наличии положительных заключений органа охраны объектов культурного наследия и экспертного совета при дирекции.

4. При необходимости проведения реставрации и (или) восстановления ценных элементов историко-градостроительной среды в отношении этих элементов должна быть составлена проектная документация и получено задание органа охраны объектов культурного наследия.

Глава 7. Финансирование расходов на реализацию проекта реставрации и капитального ремонта из бюджета Ленинградской области

Статья 41. Основания финансирования расходов на реализацию Проекта реставрации и капитального ремонта

1. Соглашение о реализации Проекта реставрации и капитального ремонта может предусматривать обязательства Ленинградской области по финансированию за счет средств бюджета Ленинградской области:

выплаты оператору и (или) инвестору Проекта реставрации и капитального ремонта компенсации расходов на выполнение работ по сохранению объектов культурного наследия;

выплаты оператору и (или) инвестору Проекта реставрации и капитального ремонта компенсации расходов на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирных домов;

выплаты оператору и (или) инвестору Проекта реставрации и капитального ремонта расходов на выкуп общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

компенсацию иных расходов, предусмотренных Программой реставрации и капитального ремонта, определяемых Правительством Ленинградской области.

2. Выплата компенсаций расходов, указанных в пункте 1 настоящей статьи, осуществляется в форме субсидий из бюджета Ленинградской области в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3. Соглашение может предусматривать обязательства Ленинградской области по финансированию выполнения работ, оказания услуг в соответствии с государственным заданием, в том числе по адресной инвестиционной программе в отношении объектов государственной собственности Ленинградской области, если такие работы предусматриваются Проектом реставрации и капитального ремонта

4. Оператор Проекта реставрации и капитального ремонта имеет право передать полностью или частично свои права в отношении выплаты компенсации, предусмотренной настоящей статьей, инвестору указанного Проекта, являющемуся стороной Соглашения, при условии, что инвестор Проекта осуществил расходы на реализацию Проекта реставрации и капитального ремонта, подлежащие компенсации в соответствии с настоящим Законом.

Статья 42. Условия выплаты компенсации расходов на выполнение работ по сохранению объектов культурного наследия, капитальному ремонту многоквартирного дома

1. Компенсация выплачивается оператору (инвестору) Проекта реставрации и капитального ремонта, выполнившему за счет собственных средств работы по сохранению объектов культурного наследия, виды которых предусмотрены статьей 43 настоящего Закона.

2. Расходы на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия могут быть компенсированы за счет средств бюджета Ленинградской области при соблюдении следующих условий:

1) указанные работы выполнены по Проекту реставрации и капитального ремонта, согласованному с дирекцией, и в соответствии с Соглашением;

2) оператором выполнены условия Соглашения по расселению коммунальных квартир;

3) работы выполнены в отношении многоквартирного дома, в котором часть жилых и (или) нежилых помещений принадлежат оператору (инвестору) Проекта реставрации и капитального ремонта на праве собственности;

4) работы подготовлены и проведены в полном соответствии с требованиями, предусмотренными статьями 35 и 36 настоящего Закона.

3. Сумма расходов, подлежащая компенсации, рассчитывается по методике расчета компенсаций из бюджета Ленинградской области на выполнение работ по сохранению объектов культурного наследия, регенерации историко-градостроительной среды и благоустройству территории объекта культурного наследия.

4. Компенсация расходов по капитальному ремонту исторических и иных зданий, предусмотренному Проектом реставрации и капитального ремонта, осуществляется во исполнение положений жилищного законодательства, регулирующих особенности организации капитального ремонта многоквартирных домов, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения, в порядке, определяемом Правительством Ленинградской области с учетом особенностей, изложенных в пунктах 4, 5 статьи 38 настоящего Закона, на основании методики расчета компенсаций из бюджета Ленинградской области расходов на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирных домов.

Статья 43. Виды работ по сохранению объектов культурного наследия, подлежащие компенсации за счет средств бюджета Ленинградской области

1. Оператору (инвестору) Проекта реставрации и капитального ремонта могут быть компенсированы расходы на выполнение следующих видов работ по сохранению объектов культурного наследия:

1) архитектурно-инженерные и историко-художественные исследования;

2) инженерно-техническое обследование конструкций объектов культурного наследия; обследование технического состояния грунтов, оснований объектов культурного наследия;

3) технологические, инженерно-технические изыскания и исследования для объектов культурного наследия;

4) разработка проектной документации по реставрации произведений ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства, малых архитектурных форм;

5) разработка проектной документации по реставрации, ремонту объектов культурного наследия и их приспособлению для современного использования;

6) разработка проектов инженерного укрепления, консервации, пожарной и иной безопасности объектов культурного наследия;

7) проектирование инженерных систем и оборудования для объектов культурного наследия, в том числе в целях приспособления для современного использования и создания благоприятных условий проживания;

8) проектирование благоустройства территории объектов культурного наследия;

9) осуществление авторского надзора и технического надзора за производством работ;

10) реставрация, ремонт фасадов (в том числе дворовых), включая ремонт и реставрацию оконных проемов и рам; демонтаж элементов, нарушающих архитектуру фасадов (дополнительно установленные козырьки, лестницы, входы);

11) реставрация и ремонт лестниц и входных вестибюлей, включая реставрацию и воссоздание штукатурной отделки и окрасок, архитектурно-лепного декора, облицовки, напольных покрытий, керамического декора, лестничных решеток, перил, витражей, печей, входных дверей, а также входных дверей в квартиры;

12) реставрация кровельных покрытий, ремонт, реставрация и воссоздание кровель; приспособление кровель (мансардных этажей) для современного использования, монтирование кровельных противообледенительных систем;

13) ремонт, реставрация, воссоздание, укрепление оснований и фундаментов; гидроизоляция фундаментов и ограждающих конструкций; антикоррозийная, химическая и прочие виды защиты объектов культурного наследия;

14) реставрация и воссоздание произведений ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства, элементов малой архитектуры;

15) ремонт, воссоздание и благоустройство дворов, дворового освещения, фонарей, решеток, входных решеток;

16) ремонт, реставрация и приспособление для современного использования инженерных систем объектов культурного наследия (систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, вентиляции, кондиционирования; слаботочных устройств; систем охранной и пожарной сигнализации; молниезащиты, лифтов и лифтового оборудования).

2. В Соглашении указываются виды работ из числа предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, по которым Правительство Ленинградской области принимает на себя обязательства компенсировать расходы в полном объеме или частично с указанием процента компенсации.

По итогам реализации Проекта реставрации и капитального ремонта между Правительством Ленинградской области и оператором (инвестором) указанного Проекта может быть заключено дополнительное соглашение о компенсации расходов на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия, виды которых предусмотрены пунктом 1 настоящей статьи.

Статья 44. Порядок выплаты компенсации расходов на выполнение работ по сохранению объектов культурного наследия

1. Оператор (инвестор) Проекта реставрации и капитального ремонта направляет в дирекцию заявление о выплате компенсации расходов на выполнение работ по сохранению объекта культурного наследия.

2. К заявлению прилагаются заверенные оператором (инвестором) Проекта реставрации и капитального ремонта или удостоверенные нотариально копии:

соответствующего Проекта реставрации и капитального ремонта;

Соглашения, а также дополнительного соглашения о компенсации расходов на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;

документов, подтверждающих право собственности оператора (инвестора) Проекта реставрации и капитального ремонта на жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, являющемся объектом культурного наследия;

документов, подтверждающих расселение коммунальных квартир в многоквартирном доме, включенном в Программу реставрации и капитального ремонта, в соответствии с Проектом реставрации и капитального ремонта;

паспорта объекта культурного наследия с описанием предмета охраны объекта культурного наследия;

охранного обязательства на объект культурного наследия;

актов проведенных проверок состояния объекта культурного наследия, в том числе результатов контроля и мониторинга, проведенных в соответствии со статьей 29 настоящего Закона;

задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;

разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;

согласованной в установленном порядке проектной документации на указанные работы;

акта приемки выполненных работ;

лицензий юридических лиц или индивидуальных предпринимателей, проводивших работы на объекте культурного наследия;

документов, подтверждающих оплату выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, регенерации историко-градостроительной среды, благоустройству территории объекта культурного наследия за счет средств оператора (инвестора) Проекта реставрации и капитального ремонта;

иные документы, состав и форма которых определяются ответственным исполнителем.

К заявлению прилагаются также фотографические изображения объекта культурного наследия, территории объекта культурного наследия до и после проведения соответствующих работ.

3. Решение о выплате компенсации принимается Правительством Ленинградской области или по его поручению ответственным исполнителем.

Компенсации перечисляются на счет заявителя единовременно.

Срок выплаты компенсации определяется Соглашением и исчисляется с первого рабочего дня, следующего за днем принятия решения о выплате компенсации в соответствии с порядком, определяемым Правительством Ленинградской области.

4. В выплате компенсации может быть отказано при установлении следующих обстоятельств:

а) непредставление или ненадлежащее представление заявителем документов, предусмотренных пунктами 1 и 2 настоящей статьи;

б) проведение заявителем работ по сохранению объекта культурного наследия с нарушением требований, установленных статьями 35 и 36 настоящего Закона;

в) несоответствие произведенных заявителем затрат видам работ, предусмотренных пунктом 1 статьи 43 настоящего Закона;

г) неисполнение или ненадлежащее исполнение заявителем обязательств по расселению коммунальных квартир в соответствии с Соглашением о реализации Проекта реставрации и капитального ремонта.

5. Решение об отказе в выплате компенсации принимается Правительством Ленинградской области или по его поручению ответственным исполнителем и доводится до сведения заявителя дирекцией.

6. Решение об отказе в выплате компенсации может быть обжаловано заявителем в административном и (или) судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 45. Компенсация расходов на создание благоприятных условий проживания за счет восстановления общего имущества собственников в многоквартирном доме

1. Расходы оператора (инвестора) Проекта реставрации и капитального ремонта на расширение (восстановление) общего имущества в многоквартирном доме посредством выкупа нежилого помещения для передачи в общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме могут быть компенсированы за счет средств бюджета Ленинградской области при наличии совокупности следующих условий:

а) выкупаемое помещение было признано нежилым после приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме по инициативе органа государственной власти, отвечающего за использование государственного имущества;

б) на данное помещение было оформлено право государственной собственности;

в) указанное помещение обслуживало более одного помещения в соответствующем многоквартирном доме, в том числе коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имелись инженерные коммуникации;

г) это помещение было впоследствии приватизировано;

д) пользование указанным нежилым помещением для хозяйственной деятельности ограничивает доступ к инженерным коммуникациям и (или) иным объектам, устройствам, обслуживающим более одного помещения в многоквартирном доме; либо эксплуатация и (или) приспособление помещения в качестве нежилого привело к нарушению требований по содержанию и сохранению объекта культурного наследия;

е) выкупленное оператором (инвестором) Проекта нежилое помещение передано в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Порядок расчета и выплаты компенсации расходов на выкуп общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме при наличии условий, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, устанавливается Правительством Ленинградской области с учетом положений бюджетного законодательства, регулирующего предоставление субсидий.

Глава 8. Заключительные положения

Статья 46. Внесение изменений в некоторые законы Ленинградской области в связи с принятием настоящего Закона Ленинградской области

Уточнение и согласование перечня законов, в которые необходимо будет внести изменения:

областной закон Ленинградской области от 29.11.2013 года №82-оз «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области».

Статья 47. Вступление в силу настоящего областного Закона

Настоящий областной Закон вступает в силу через 10 дней после дня его официального опубликования.

Губернатор
Ленинградской области

А. Дрозденко

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту областного закона «О реставрации, капитальном ремонте и приспособлении для современного использования жилищного фонда исторических центров городов Ленинградской области»

Проект закона разработан в целях создания системы по обеспечению качества работ по капитальному ремонту многоквартирных жилых домов, признанных в установленном порядке памятниками культуры, имеют свидетельства охраны либо являются вновь выявленными памятниками и охранные свидетельства на них находятся в процессе разработки и утверждения.

Учитывая, что работы по капитальному ремонту на таких объектах возможны только в процессе «сохранения, восстановления и **реставрации**» архитектурного памятника, то необходимо более детальное нормативное регулирование всего процесса осуществления работ по капитальному ремонту на таких многоквартирных жилых зданиях, имеющих статус охраняемого объекта культурного наследия.

В Ленинградской области достаточно большое количество городских и сельских поселений, насчитывающих историю от нескольких сотен до более тысячи лет, в которых выявлены и охраняются законом архитектурные памятники федерального, регионального и местного значения. Однако вопросы проведения работ по капитальному ремонту таких зданий, особенно тех, которые до сих пор являются жилыми зданиями, до конца не урегулированы.

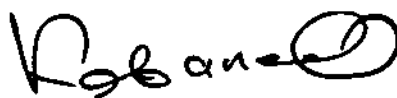
В связи с повышением стоимости тарифа на капитальный ремонт зданий в Ленинградской области и в тоже время, достаточно большое количество претензий к качеству проведения работ по капитальному ремонту исторических зданий, особенно расположенных в исторической зоне застройки таких городов как Выборг, Гатчина, Луга, Волхов, Тихвин, Ивангород данным законопроектом предлагается внести изменения и дополнения в части, вопросов касающихся капитального ремонта и реставрации комплексно, единым документом, с целью формирования целостной «системы контроля качества» за проведением капитального ремонта многоквартирных жилых домов, признанных историческими памятниками, что призвано повысить ответственность и, как следствие, качество при проведении таких ремонтных работ подрядными организациями.

Особенно важное значение это приобретает для зоны исторической застройки городов, когда необходимо помимо прочего, сохранить исторический облик и «небесную линию» (академик Д.С. Лихачев) и «архитектурную линию горизонта» по аналогии с Санкт-Петербургом, так как многие исторические здания в Ленинградской области строились в тоже время, и теми же архитекторами, которые создавали исторический облик нашего ближайшего крупного города федерального значения, в котором в марте 2020 года вопросы капитального ремонта исторических зданий были урегулированы отдельным законом.

Настоящий законопроект предусматривает введение данного порядка в первую очередь на территории городов Ленинградской области. Изменения в большей степени коснутся таких городов, которые имеют достаточно большой перечень объектов культурного наследия именно в жилом фонде.

Особенно ярким представителем таких исторических городов в Ленинградской области является город Выборг, где дома имеющие охранный статус не только регионального, но и федерального уровня, являются еще и многоквартирными жилыми домами, включенными в программу капитального ремонта, утвержденную Постановлением Правительством Ленинградской области от 26.12.2013 года №508 до 2043 года (с последующими изменениями).

Депутат
Законодательного собрания
Ленинградской области



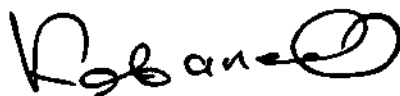
В.А. Коваленко

СПРАВКА

о состоянии законодательства в данной сфере правового регулирования

1. Конституция Российской Федерации;
2. Областной закон Ленинградской области от 29.11.2013 года №82-оз «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области»;
3. Постановление Правительства Ленинградской области от 26 декабря 2013 года №508 «Об утверждении Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области, на 2014 – 2043 годы».
4. Постановление Правительства Ленинградской области от 29 марта 2019 года №126 «Об установлении минимального взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Ленинградской области на 2020 год».

Депутат
Законодательного собрания
Ленинградской области



В.А. Коваленко

ПЕРЕЧЕНЬ

областных законов и иных действующих на территории Ленинградской области нормативных правовых актов, отмены, изменения или дополнения которых потребует принятие областного закона «О реставрации, капитальном ремонте и приспособлении для современного использования жилищного фонда исторических центров городов Ленинградской области»

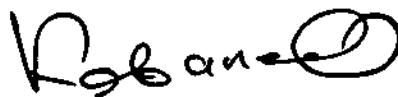
Принятие областного закона «О реставрации, капитальном ремонте и приспособлении для современного использования жилищного фонда исторических центров городов Ленинградской области» потребует отмены, изменения или дополнения следующих действующих нормативных правовых актов Ленинградской области:

областной закон Ленинградской области от 29.11.2013 года №82-оз «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области»,

постановление Правительства Ленинградской области от 26 декабря 2013 года №508 «Об утверждении Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области, на 2014 – 2043 годы»,

постановление Правительства Ленинградской области от 29 марта 2019 года №126 «Об установлении минимального взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Ленинградской области на 2020 год».

Депутат
Законодательного собрания
Ленинградской области



В.А. Коваленко

ПРЕДЛОЖЕНИЯ
о разработке нормативных правовых актов,
принятие которых необходимо для реализации областного закона
«О реставрации, капитальном ремонте и приспособлении
для современного использования жилищного фонда исторических
центров городов Ленинградской области»

Принятие областного закона «О реставрации, капитальном ремонте и приспособлении для современного использования жилищного фонда исторических центров городов Ленинградской области» потребует разработки и принятия следующих нормативных правовых актов:

положение о Дирекции Программы реставрации и капитального ремонта;

программа реставрации и капитального ремонта, в части выделения в отдельный перечень исторических зданий центров городов Ленинградской области из общей Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области, на 2014 – 2043 годы;

перечень многоквартирных домов, подлежащих реставрации и капитальному ремонту.

Депутат
Законодательного собрания
Ленинградской области

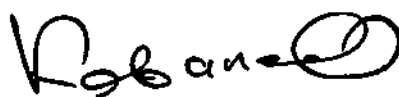


В.А. Коваленко

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
проекта областного закона «О реставрации, капитальном ремонте и
приспособлении для современного использования жилищного фонда
исторических центров городов Ленинградской области»

Принятие проекта областного закона «О реставрации, капитальном ремонте и приспособлении для современного использования жилищного фонда исторических центров городов Ленинградской области» не потребует привлечения дополнительных средств областного бюджета Ленинградской области.

Депутат
Законодательного собрания
Ленинградской области



В.А. Коваленко